

DEPARTEMENT DU TARN-ET-GARONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES TERRES DES CONFLUENCES

CASTELSARRASIN

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 1 : ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

REVISION 1

Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
13 décembre 2016	16 août 2017	18 septembre 2017	20 décembre 2017

ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	2
Méthodologie d'analyse de la capacité d'urbanisation et de densification et de mutation des espaces bâtis	2
Analyse réglementaire et Incidences possibles de la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains	2
Spatialisation et analyse pondérée des capacités d'urbanisation et de densification et de mutation des espaces bâtis	9
Conclusion	21

ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

En application de l'**article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme**, le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme doit analyser la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Ce travail est complété par une **analyse des incidences possibles de la suppression du Coefficient d'Occupation du Sol** (art.14) et de la **superficie minimale des terrains** (art.5) conformément à la Loi ALUR du 24 mars 2014.

METHODOLOGIE D'ANALYSE DE LA CAPACITE D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

Évaluer les **capacités d'urbanisation et de densification futures** d'une commune implique notamment de prendre en compte :

- ↳ Les **zones constructibles** et les **droits à bâtir** définis dans le POS (emprise au sol, hauteur des constructions, espaces libres, règles de prospects, stationnement...) ainsi que les enjeux de préservation et de gestion des espaces au regard des risques naturels et/ou technologiques, de l'environnement et du patrimoine ;
- ↳ L'état du foncier et son environnement : l'analyse réglementaire est à pondérer par un **regard plus subjectif** sur la structure foncière et le niveau d'urbanisation des secteurs visés :
 - l'**occupation** et l'usage des terrains ;
 - les **formes urbaines et architecturales** environnantes ;
 - les opportunités de renouvellement urbain ;
 - la **configuration des parcelles** et les possibilités de desserte ;
 - la topographie ;

- l'intention des propriétaires (construction, cession, rétention foncière...).

Si tous ces éléments concernant la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis ne peuvent être évalués sans une démarche fine de terrain, certains paramètres peuvent en revanche être approchés par la **géomatique** afin de repérer des gisements fonciers potentiels et préparer une prospection foncière efficace.

Cette approche permet de repérer les **unités foncières constructibles non bâties** (espaces interstitiels, « dents creuses ») et celles pouvant être **densifiées** ou faire l'objet d'un **redécoupage parcellaire**.

L'analyse des **pièces graphiques du règlement** et une **photo-interprétation** (interprétation des photographies aériennes) des espaces bâtis de la commune permettent d'identifier :

- ↳ les unités foncières bâties (en deçà d'une surface résiduelle disponible) ;
- ↳ les unités foncières partiellement bâties ;
- ↳ les unités foncières non bâties soit en continuité du bâti existant, soit en « dent creuse ».

L'analyse des **pièces écrites du règlement** permet de définir la constructibilité de ces surfaces résiduelles ainsi que les possibilités d'urbanisation par **reclassement** ou par **changement de vocation de zone** (ex : mutation d'une zone 2AU en zone 1AU).

Ces analyses sont effectuées en prenant en compte des **contraintes qui s'appliquent sur les unités foncières** et qui obèrent de manière plus ou moins importante les possibilités de construire sur tout ou partie du foncier concerné. Ces contraintes sont multiples. Elles peuvent être liées aux milieux naturels, à la biodiversité, au paysage, à des servitudes d'urbanisme spécifiques, aux risques, à la topographie...

L'analyse de la capacité résiduelle sur une unité foncière bâtie :

L'objectif est d'approcher et d'estimer la Surface de Plancher de Construction résiduelle des unités foncières constructibles afin d'approcher les capacités de construction de celles-ci et d'envisager par la suite les différentes interventions pouvant être mises en œuvre pour optimiser le foncier disponible.

Les **capacités de construction réelles** par unité foncière constructible se calculent en fonction de deux paramètres, à savoir l'emprise au sol disponible et les formes urbaines qui pourront y être développées.

Une manière d'approcher la surface résiduelle disponible est de soustraire à la superficie de l'unité foncière l'espace dédié aux constructions existantes et à leurs usages (jardin, desserte, stationnement...) ainsi que les éléments limitant la constructibilité (ex : risque d'inondation).

Sur cette surface résiduelle, les possibilités de construire dépendent des règles d'urbanisme et de la « densité acceptable ». La densité acceptable s'apprécie par rapport aux hauteurs des bâtiments dans un voisinage immédiat de l'unité foncière.

ANALYSE REGLEMENTAIRE ET INCIDENCES POSSIBLES DE LA SUPPRESSION DU COS ET DE LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains s'inscrit dans un **objectif d'économie de l'espace** porté par la Loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé) au même titre que la disposition renforçant le contrôle de l'Etat sur les ouvertures à l'urbanisation.

La suppression du COS et de la superficie minimale des terrains peut avoir un impact sur les perspectives de croissance démographique et de production de logements, notamment sur les territoires de « développement mesuré ».

Elle peut remettre en cause les projets communaux tels que définis dans les PADD, mais également à une autre échelle, sur les documents de rang supérieur (PLH, PDU et SCoT)

Une densification non « maîtrisée » peut avoir des impacts au niveau des équipements, de la sécurité, des paysages naturels et urbains...

Pour appréhender l'impact la suppression du COS et de la superficie minimale des terrains, les pièces écrites du règlement ont été analysées et, notamment, les articles suivants :

- ↪ Les règles de prospect (art.6 et 7) ;
- ↪ Le Coefficient d'Emprise au Sol (art.9) ;
- ↪ La hauteur des constructions (art.10) ;
- ↪ Le stationnement (art.12) ;
- ↪ Les espaces libres (art.13).

L'évaluation de la constructibilité permise avant les dispositions de la Loi ALUR est comparée à celle permise par les règles de gabarit en vigueur (emprise au sol x nombre de niveaux – % de pondération).

*** INCIDENCES SUR LA ZONE UA ET LE SECTEUR UAs**

La zone UA et le secteur UAs sont des zones centrales de l'agglomération présentant une structure de bastide.

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone UA et secteur UAs	Unité foncière : 1000 m ²	Zone UA et secteur UAs	Unité foncière : 1000 m ²
COS	3	COS	3
Surface de Plancher / COS	3000 m ²	Surface de Plancher / COS	3000 m²
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	33	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	35
Superficie minimale des terrains	NR	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	10 m (4 niveaux)	Hauteur (niveaux)	10 m (4 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 20 % de l'unité foncière (200 m²) nécessaires au projet
 - 3 200 m² de surface de plancher (800 m² x 4)

Rappel des règles applicables à la zone UA et au secteur UAs :

- Implantation : à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé

- Hauteur : 10 m (4 niveaux)
- Espaces libres : non réglementé

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Etant donné que le COS était très élevé (3), les dispositions de la Loi ALUR n'ont que peu d'incidences sur la constructibilité de la zone UA. Sur une unité foncière de 1 000 m², le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 33 à 35.

*** INCIDENCES SUR LA ZONE UAa ET LE SECTEUR UAAs**

La zone UAa et le secteur UAAs sont des zones centrales de l'agglomération présentant une structure de bastide.

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone UAa et secteur UAAs	Unité foncière : 1000 m ²	Zone UAa et secteur UAAs	Unité foncière : 1000 m ²
COS	2	COS	2
Surface de Plancher / COS	2000 m ²	Surface de Plancher / COS	2000 m²
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	22	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	35
Superficie minimale des terrains	NR	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	10 m (4 niveaux)	Hauteur (niveaux)	10 m (4 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 20 % de l'unité foncière (200 m²) nécessaires au projet
 - 3 200 m² de surface de plancher (800 m² x 4)

Rappel des règles applicables à la zone UAa et au secteur UAAs :

- Implantation : à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : 10 m (4 niveaux)
- Espaces libres : non réglementé

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle **multipliée par 1,6** pour une unité foncière de 1 000 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 22 à 35.

✘ **INCIDENCES SUR LA ZONE UB ET LES SECTEURS UBs / UBg**

La **zone UB** et les **secteurs UBs / UBg** sont des quartiers qui jouxtent le centre ancien et dans lesquels subsistent de nombreux jardins ceinturés par des constructions en ordre continu le long des voies.

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone UB et secteurs UBs / UBg	Unité foncière : 1000 m ²	Zone UB et secteurs UBs / UBg	Unité foncière : 1000 m ²
COS	2	COS	2
Surface de Plancher / COS	2000 m ²	Surface de Plancher / COS	2000 m²
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	22	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	35
Superficie minimale des terrains	NR	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	10 m (4 niveaux)	Hauteur (niveaux)	10 m (4 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 20 % de l'unité foncière (200 m²) nécessaires au projet
- 3 200 m² de surface de plancher (800 m² x 4)

Rappel des règles applicables à la zone UB et aux secteurs UBs / UBg :

- Implantation : à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : 10 m (4 niveaux)
- Espaces libres : non réglementé

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle **multipliée par 1,6** pour une unité foncière de 1 000 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 22 à 35.

✘ **INCIDENCES SUR LA ZONE UC ET LES SECTEURS UCs / UCg**

La **zone UC** et les **secteurs UCs / UCg** couvrent des quartiers d'habitat récent, à très forte dominante d'habitat individuel aéré.

Rappel des règles applicables à la zone UC et aux secteurs UCs / UCg :

- Implantation : en retrait (4 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (4 m minimum)
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : 60 %
- Hauteur : 7 m (2 niveaux)
- Espaces libres : non réglementé

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone UC et secteurs UCs / UCg	Unité foncière : 1000 m ²	Zone UC et secteurs UCs / UCg	Unité foncière : 1000 m ²
COS	0,5	COS	0,5
Surface de Plancher / COS	500 m ²	Surface de Plancher / COS	500 m²
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	5	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	13
Superficie minimale des terrains	NR	Superficie minimale des terrains	NR
CES	60%	CES	60%
Emprise au sol	600 m ²	Emprise au sol	600 m ²
Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)	Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 40 % de l'unité foncière (400 m²) demeurent disponibles pour ce qui est nécessaire au projet
- 1 200 m² de surface de plancher (600 m² x 2)

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle **multipliée par 2,6** pour une unité foncière de 1 000 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 5 à 13.

✖ **INCIDENCES SUR LE SECTEUR UCAs**

le **secteur UCa** présente certaines particularités liées à sa situation géographique et l'habitat très aéré qu'il abrite.

Rappel des règles applicables au secteur UCas :

- Implantation : en retrait (4 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (4 m minimum)
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : 60 %
- Hauteur : 7 m (2 niveaux)

✖ **INCIDENCES SUR LA ZONE UD ET LE SECTEUR UDs**

La **zone UD** et le **secteur UDs** sont des quartiers d'urbanisation relativement récente qui ont fait l'objet d'un plan d'aménagement.

Rappel des règles applicables à la zone UD et au secteur UDs :

- Implantation : en retrait (3 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (3 m minimum)
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : 7 m (2 niveaux)

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Secteurs UCas	Unité foncière : 2000 m ²	Secteurs UCas	Unité foncière : 2000 m ²
COS	0,5	COS	
Surface de Plancher / COS	1000 m ²	Surface de Plancher / COS	
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	1	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	26
Superficie minimale des terrains	2000 m ²	Superficie minimale des terrains	
CES	60%	CES	60%
Emprise au sol	1200 m ²	Emprise au sol	1200 m ²
Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)	Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 40 % de l'unité foncière (800 m²) demeurent disponibles pour ce qui est nécessaire au projet
- 2 400 m² de surface de plancher (1 200 m² x 2)

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone UD et secteur UDs	Unité foncière : 1000 m ²	Zone UD et secteur UDs	Unité foncière : 1000 m ²
COS	1	COS	
Surface de Plancher / COS	1000 m ²	Surface de Plancher / COS	
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	11	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	17
Superficie minimale des terrains	NR	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)	Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 20 % de l'unité foncière (200 m²) nécessaires au projet
- 1 600 m² de surface de plancher (800 m² x 2)

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle **multipliée par 26** pour une unité foncière de 1 000 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 1 à 26.

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle **multipliée par 1,5** pour une unité foncière de 1 000 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 11 à 17.

*** INCIDENCES SUR LA ZONE UW ET LES SECTEURS UWA / UWb / UWc**

La zone UW et les secteurs UWA / UWb / UWc correspondent à la zone de création d'un Parc d'Activités à usage commercial, artisanal, ainsi que de services, bureaux, activités annexes ou équipements publics et collectifs.

Rappel des règles applicables à la zone UW et aux secteurs UWA / UWb / UWc :

- Implantation : en retrait (5 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en retrait des limites séparatives (4 m minimum)
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : non réglementée

*** INCIDENCES SUR LA ZONE INA ET LES SECTEURS INAb / INAg / INAs**

La zone INA et les secteurs INAb / INAg / INAs sont des zones d'urbanisation future qui doivent assurer l'extension organisée de l'agglomération. Elles ne peuvent pas, cependant, prétendre à accueillir un habitat de type urbain dense.

Rappel des règles applicables à la zone INA et aux secteurs INAb / INAg / INAs :

- Implantation : en retrait (4 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives (4 m minimum)
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : 7 m (2 niveaux)

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone UW et secteurs UWA/UWb/UWc	Unité foncière : 1000 m ²	Zone UW et secteurs UWA/UWb/UWc	Unité foncière : 1000 m ²
COS	0,5	COS	
Surface de Plancher / COS	500 m ²	Surface de Plancher / COS	
Superficie minimale des terrains	NR	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	NR	Hauteur (niveaux)	NR
% Espaces libres	10%	% Espaces libres	10%
Superficie d'espaces libres	100 m ²	Superficie d'espaces libres	100 m ²

- 30 % de l'unité foncière (300 m²) nécessaires au projet
 - 700 m² d'emprise au sol, surface de plancher illimitée

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR et étant donné que la hauteur des constructions n'est pas réglementée, les règles de gabarit permettent une constructibilité « illimitée » pour une unité foncière de 1 000 m².

*** INCIDENCES SUR LA ZONE UZ**

La zone UZ étant uniquement affectée aux installations et constructions liées aux activités du canal latéral de la Garonne, les dispositions de la Loi ALUR n'auront aucun impact sur la constructibilité de ce secteur.

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone INA et secteurs INAb/INAg/INAs	Unité foncière : 1000 m ²	Zone INA et secteurs INAb/INAg/INAs	Unité foncière : 1000 m ²
COS	0,5	COS	
Surface de Plancher / COS	500 m ²	Surface de Plancher / COS	
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	1	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	17
Superficie minimale des terrains	1000 m ²	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)	Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 20 % de l'unité foncière (200 m²) nécessaires au projet
 - 1 600 m² de surface de plancher (800 m² x 2)

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle multipliée par 17 pour une unité foncière de 1 000 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 1 à 17.

✖ **INCIDENCES SUR LE SECTEUR INAA**

Le **secteur INAA** est une zone d'urbanisation future qui doit assurer l'extension organisée de l'agglomération.

Rappel des règles applicables au secteur INAA :

- Implantation : à l'alignement ou en retrait (4 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en limites séparatives
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : 7 m (2 niveaux)

✖ **INCIDENCES SUR LA ZONE IINA**

La **zone IINA** est une zone d'urbanisation future réservée à l'accueil de bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôts ainsi qu'aux services et activités annexes ou équipements collectifs en rapport avec l'activité concernée ou nécessaires à son bon fonctionnement.

Rappel des règles applicables à la zone IINA :

- Implantation : en retrait (5 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en retrait des limites séparatives (4 m minimum)
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : non réglementée

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone INAA	Unité foncière : 1000 m ²	Zone INAA	Unité foncière : 1000 m ²
COS	0,5	COS	0,5
Surface de Plancher / COS	500 m ²	Surface de Plancher / COS	500 m²
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	1	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	17
Superficie minimale des terrains	1000 m ²	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)	Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 20 % de l'unité foncière (200 m²) nécessaires au projet
 - 1 600 m² de surface de plancher (800 m² x 2)

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone IINA	Unité foncière : 1000 m ²	Zone IINA	Unité foncière : 1000 m ²
COS	0,5	COS	0,5
Surface de Plancher / COS	500 m ²	Surface de Plancher / COS	500 m²
Superficie minimale des terrains	NR	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	NR	Hauteur (niveaux)	NR
% Espaces libres	10%	% Espaces libres	10%
Superficie d'espaces libres	100 m ²	Superficie d'espaces libres	100 m ²

- 30 % de l'unité foncière (300 m²) nécessaires au projet
 - 700 m² d'emprise au sol, surface de plancher illimitée

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle **multipliée par 17** pour une unité foncière de 1 000 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 1 à 17.

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR et étant donné que la hauteur des constructions n'est pas réglementée, les règles de gabarit permettent une constructibilité « **illimitée** » pour une unité foncière de 1 000 m².

✘ **INCIDENCES SUR LE SECTEUR IINAa**

Le **secteur IINAa** est une zone d'urbanisation future (assainissement autonome) réservée à l'accueil de bâtiments à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôts ainsi qu'aux services et activités annexes ou équipements collectifs en rapport avec l'activité concernée ou nécessaires à son bon fonctionnement.

Rappel des règles applicables à la zone IINA et au secteur IINAa :

- Implantation : en retrait (5 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en retrait des limites séparatives (4 m minimum)
- COS : supprimé par Loi
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : non réglementée

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone IINAa	Unité foncière : 2000 m ²	Zone IINAa	Unité foncière : 2000 m ²
COS	0,3	COS	0,3
Surface de Plancher / COS	600 m ²	Surface de Plancher / COS	600 m²
Superficie minimale des terrains	2000 m ²	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	NR	Hauteur (niveaux)	NR
% Espaces libres	10%	% Espaces libres	10%
Superficie d'espaces libres	200 m ²	Superficie d'espaces libres	200 m ²

- 30 % de l'unité foncière (600 m²) nécessaires au projet
 - 1400 m² d'emprise au sol, surface de plancher illimitée

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR et étant donné que la hauteur des constructions n'est pas réglementée, les règles de gabarit permettent une constructibilité « **illimitée** » pour une unité foncière de 2 000 m².

✘ **INCIDENCES SUR LA ZONE IIINA**

La **zone IIINA** étant uniquement affectée aux installations et constructions liées aux activités de l'aérodrome intercommunal, les dispositions de la Loi ALUR n'auront aucun impact sur la constructibilité de ce secteur.

✘ **INCIDENCES SUR LA ZONE IVNA**

La **zone IVNA** appartenant à l'Armée et étant uniquement destinée à l'aménagement d'une piste d'entraînement pour le permis de conduire et la construction des bâtiments annexes, les dispositions de la Loi ALUR n'auront aucun impact sur la constructibilité de ce secteur.

✘ **INCIDENCES SUR LA ZONE VINA**

La **zone VINA** est une zone d'urbanisation future. Etant donné que son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du POS, les dispositions de la Loi ALUR n'auront aucun impact sur la constructibilité de ce secteur.

✘ **INCIDENCES SUR LA ZONE NB**

La **zone NB** est constituée de hameaux traditionnels ou de secteurs d'habitat contemporain partiellement bâtis.

Rappel des règles applicables à la zone NB :

- Implantation : en retrait (10 m minimum) par rapport aux voies et emprises publiques et en retrait des limites séparatives (4 m minimum)
- COS : supprimé par Loi ALUR
- Superficie minimale des terrains : supprimée par Loi ALUR
- CES : non réglementé
- Hauteur : 7 m (2 niveaux)

AVANT LOI ALUR		APRES LOI ALUR	
Zone NB	Unité foncière : 1500 m ²	Zone NB	Unité foncière : 1500 m ²
COS	0,15	COS	0,15
Surface de Plancher / COS	225 m ²	Surface de Plancher / COS	225 m²
Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	2	Equivalent logements (Surface moyenne : 90m ² par logement)	26
Superficie minimale des terrains	1500 m ²	Superficie minimale des terrains	NR
CES	NR	CES	NR
Emprise au sol	NR	Emprise au sol	NR
Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)	Hauteur (niveaux)	7 m (2 niveaux)
% Espaces libres	NR	% Espaces libres	NR
Superficie d'espaces libres	NR	Superficie d'espaces libres	NR

- 20 % de l'unité foncière (300 m²) nécessaires au projet
 - 2 400 m² de surface de plancher (1 200 m² x 2)

Impact de la suppression du COS et de la superficie minimales des terrains sur la constructibilité : Suite aux dispositions de la Loi ALUR, les règles de gabarit permettent une constructibilité potentielle **multipliée par 26** pour une unité foncière de 1 500 m². Le nombre logements réalisables (surface moyenne de 90 m²) passe de 1 à 26.

*** CAPACITE DE DENSIFICATION SUITE A L'ANALYSE REGLEMENTAIRE**

L'analyse des règles applicables aux zones définies dans le Plan d'Occupation des Sols et des incidences possibles de la suppression du COS et de la superficie minimale de terrain permet de constater que **la capacité « théorique » de densification est très importante.**

La constructibilité potentielle est multipliée par :

- ↪ **1,6** dans les zones UAa, UAAs, UB, UBs, UBgs, UD et UDd ;
- ↪ **2,6** dans les zones UC, UCs et UCg ;
- ↪ **26** dans les zones UCas et NB ;
- ↪ **17** dans les zones INA, INAa, INAb, INAg et INAs.

Cependant, l'utilisation maximale des droits à construire concerne essentiellement des opérations de **renouvellement urbain** (démolition/reconstruction).

En moyenne, dans les grandes villes françaises, **seulement 1% du parc de logements est renouvelé par an.**

SPATIALISATION ET ANALYSE PONDEREE DES CAPACITES D'URBANISATION ET DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

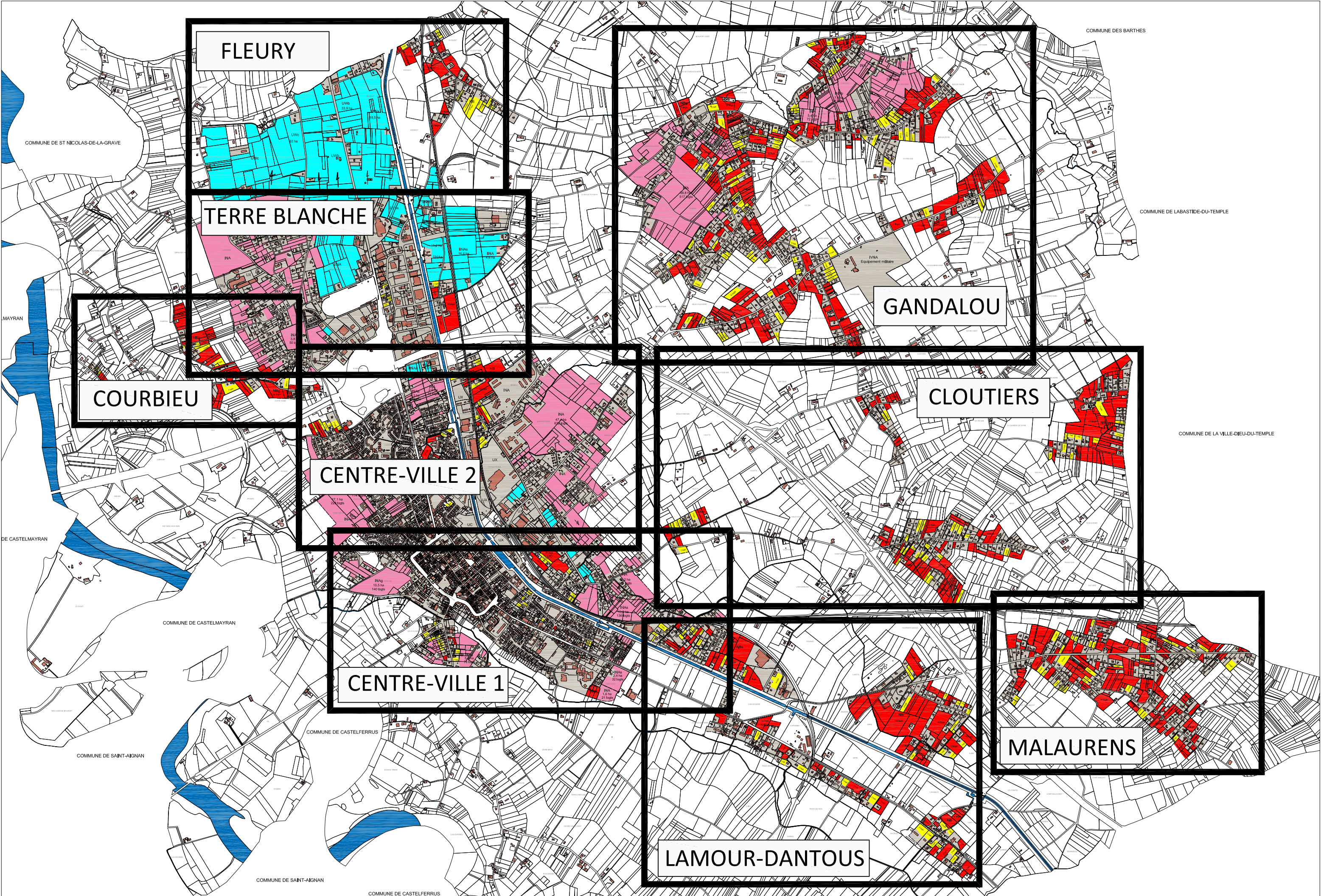
L'analyse a été effectuée par type de zone et par quartier.

Pour toutes les **zones à urbaniser à vocation principale d'habitat (zones INA)**, les documents graphiques précisent :

- ↪ La surface en hectare ;
- ↪ Le nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 750 m².

Pour toutes les **parcelles libres de construction et les espaces interstitiels ainsi que les parcelles divisibles**, les documents graphiques précisent :

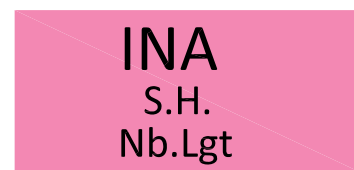
- ↪ Le nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 1 000 m² pour les zones NB ;
- ↪ Le nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 750 m² pour les zones U.



LEGENDE



Capacité d'urbanisation :



Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

S.H. : surface en hectare

Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 750 m²



Parcelles libres de construction ("dents creuses") et espaces interstitiels situés en zones U et NB

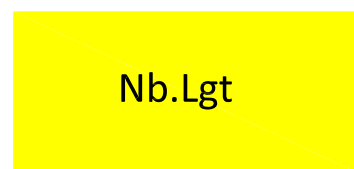
Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 750 m² en zone U

Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 1000 m² en zone NB



Zone à urbaniser à vocation principale d'activités et d'équipements

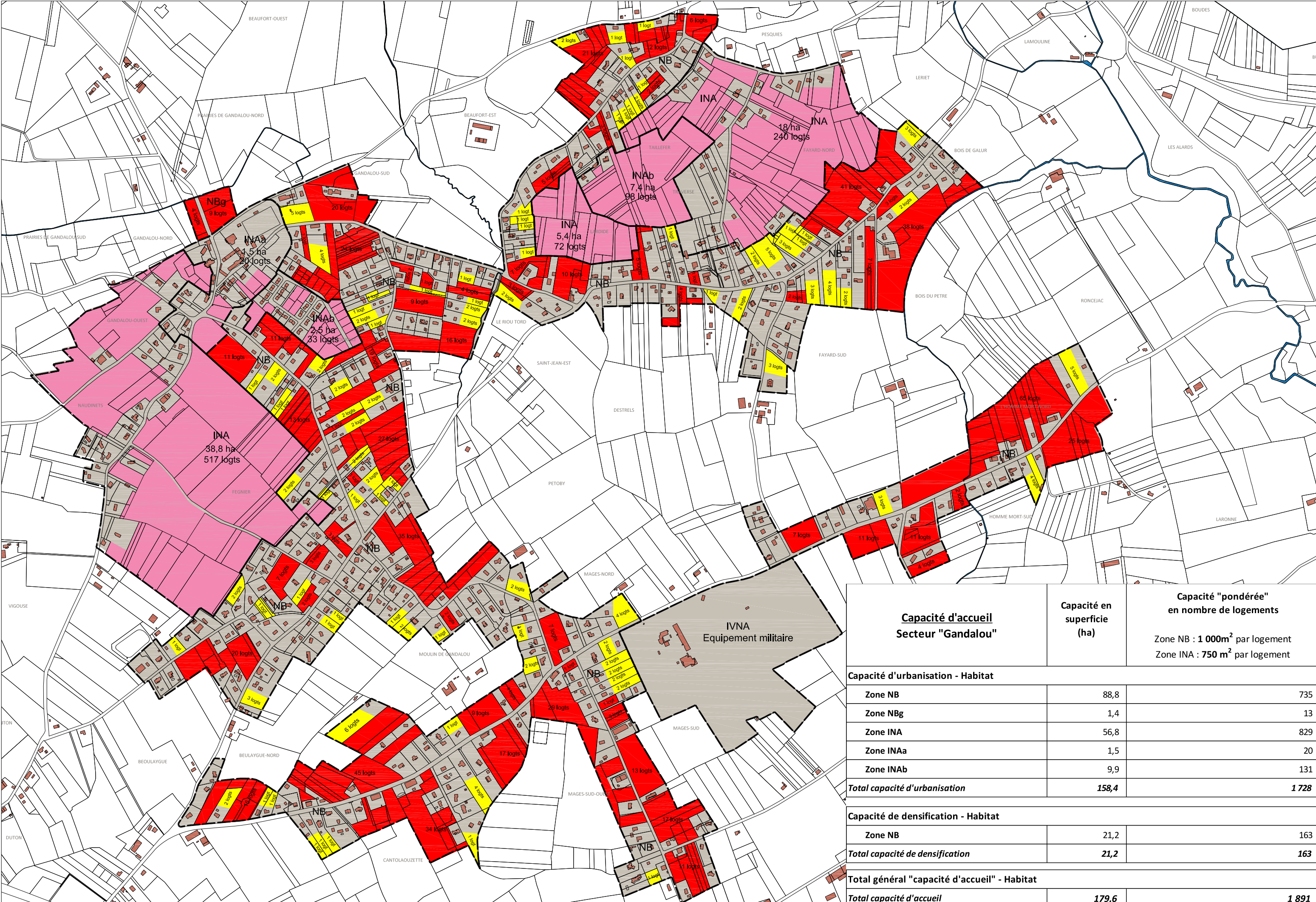
Capacité de densification des espaces bâtis :



Grandes parcelles divisibles : fonds de parcelle, jardins,...de 750 ou 1000 m² minimum situés en zones U et NB

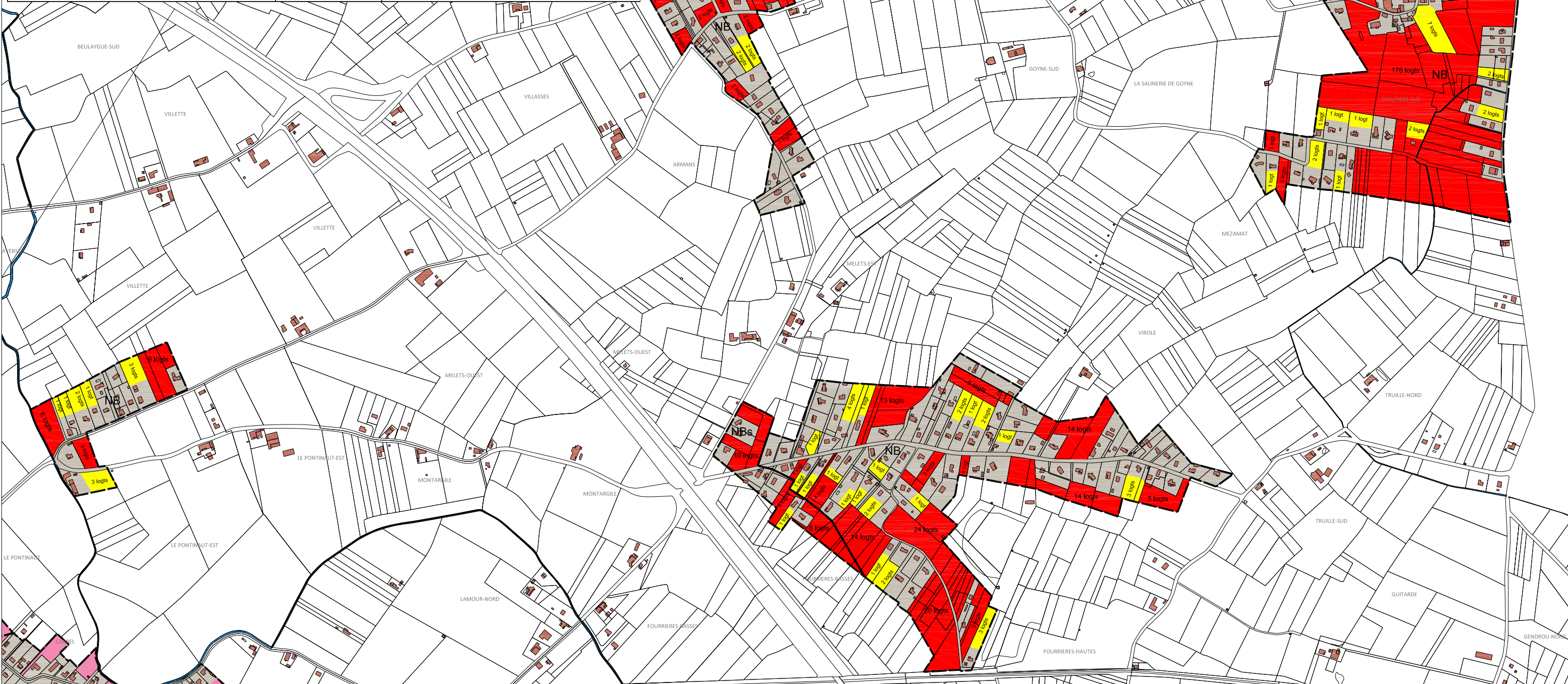
Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 750 m² en zone U

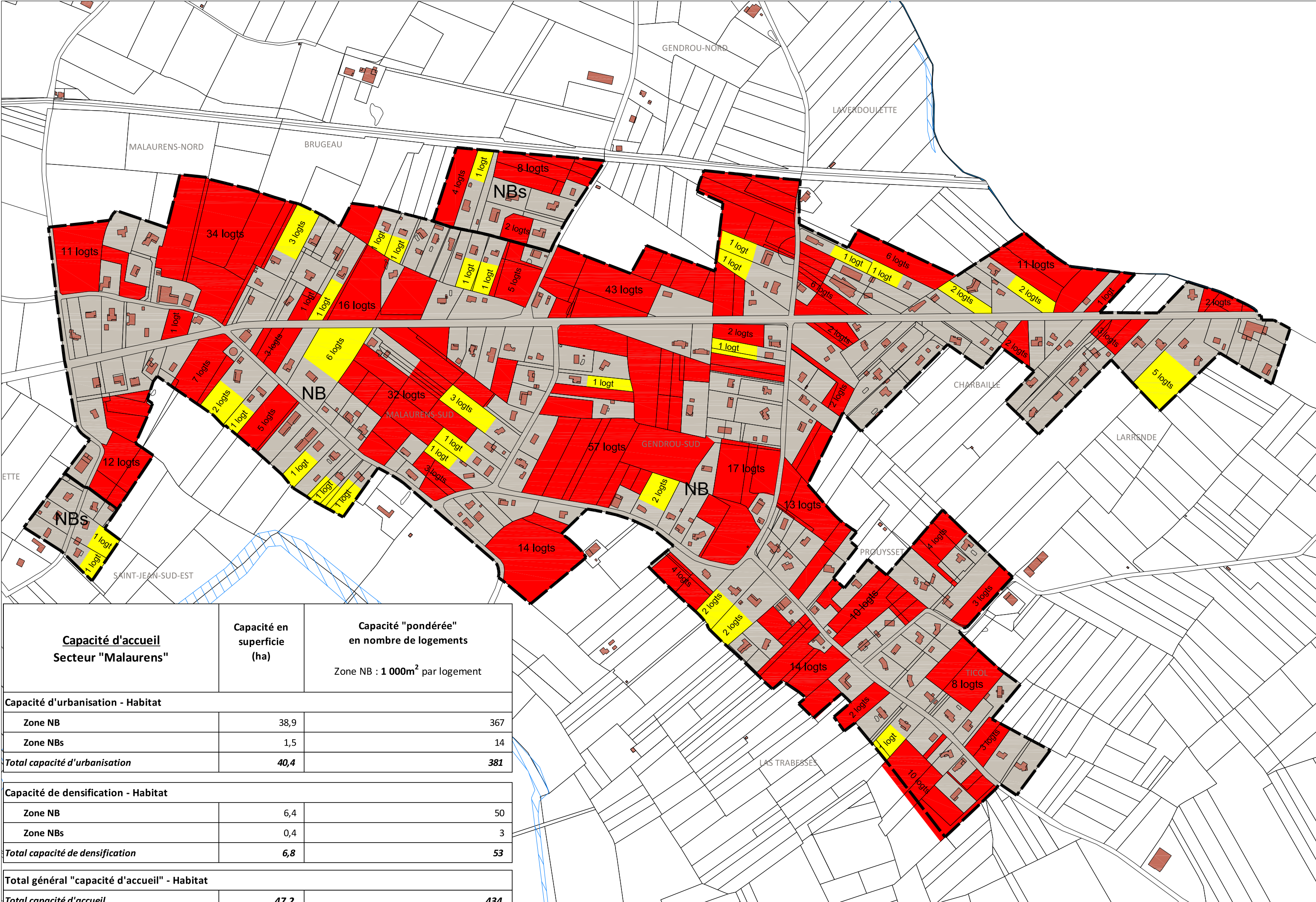
Nb.Lgt : nombre de logements réalisables avec une taille moyenne de parcelle de 1000 m² en zone NB



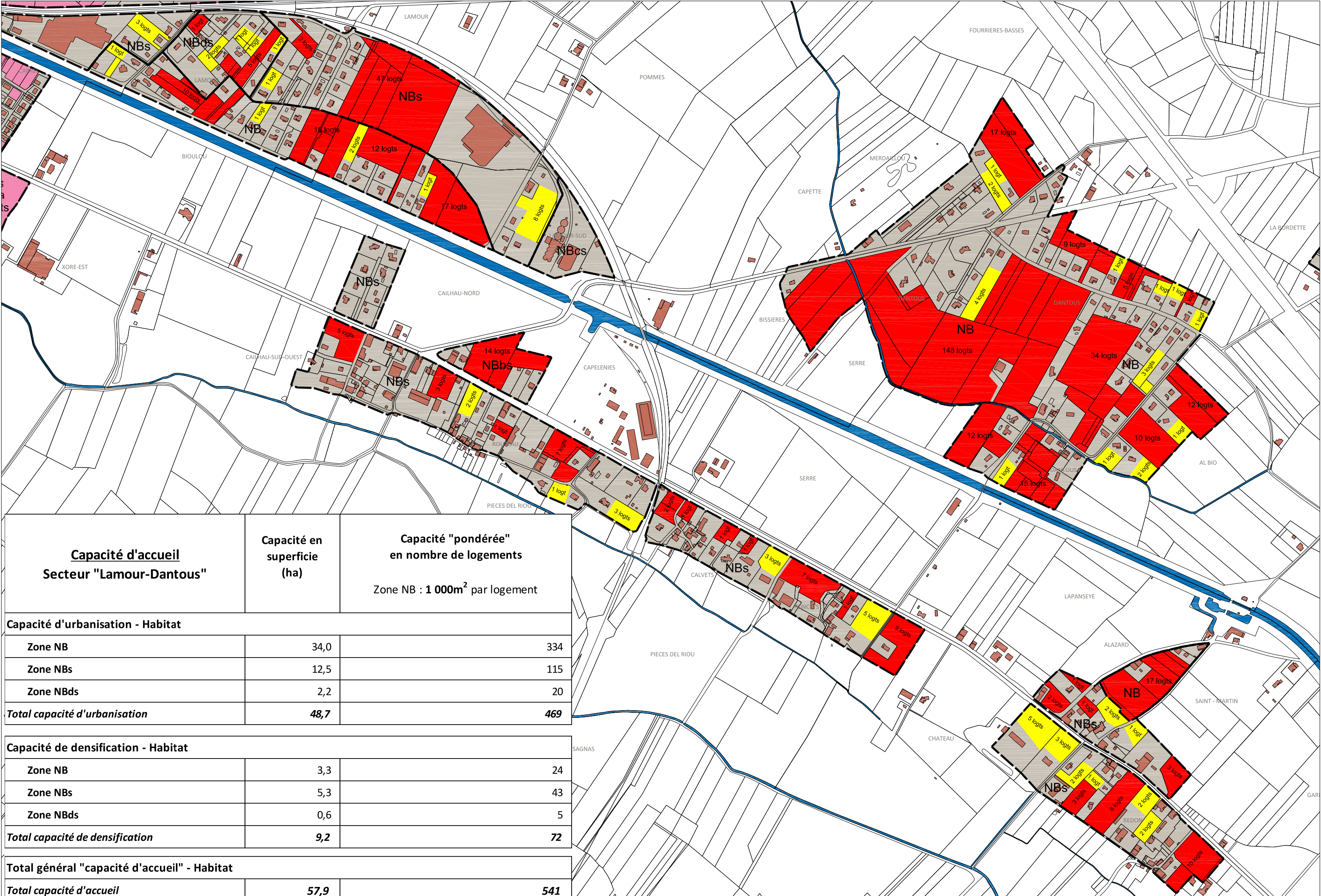
Capacité d'accueil Secteur "Gandalou"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements
Zone NB : 1 000m ² par logement Zone INA : 750 m ² par logement		
Capacité d'urbanisation - Habitat		
Zone NB	88,8	735
Zone NBg	1,4	13
Zone INA	56,8	829
Zone INAa	1,5	20
Zone INAb	9,9	131
Total capacité d'urbanisation	158,4	1 728
Capacité de densification - Habitat		
Zone NB	21,2	163
Total capacité de densification	21,2	163
Total général "capacité d'accueil" - Habitat		
Total capacité d'accueil	179,6	1 891

Capacité d'accueil Secteur "Cloutiers"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements
Capacité d'urbanisation - Habitat		
Zone NB	39,9	387
Zone NBs	2,4	21
Total capacité d'urbanisation	42,3	408
Capacité de densification - Habitat		
Zone NB	7,9	65
Zone NBs	0,1	1
Total capacité de densification	8,0	66
Total général "capacité d'accueil" - Habitat		
Total capacité d'accueil	50,3	474





Capacité d'accueil Secteur "Malarens"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements Zone NB : 1 000m ² par logement
Capacité d'urbanisation - Habitat		
Zone NB	38,9	367
Zone NBS	1,5	14
Total capacité d'urbanisation	40,4	381
Capacité de densification - Habitat		
Zone NB	6,4	50
Zone NBS	0,4	3
Total capacité de densification	6,8	53
Total général "capacité d'accueil" - Habitat		
Total capacité d'accueil	47,2	434



Capacité d'accueil Secteur "Lamour-Dantous"	Capacité en superficie (ha)	Capacité "pondérée" en nombre de logements Zone NB : 1 000m ² par logement
Capacité d'urbanisation - Habitat		
Zone NB	34,0	334
Zone NBs	12,5	115
Zone NBds	2,2	20
Total capacité d'urbanisation	48,7	469
Capacité de densification - Habitat		
Zone NB	3,3	24
Zone NBs	5,3	43
Zone NBds	0,6	5
Total capacité de densification	9,2	72
Total général "capacité d'accueil" - Habitat		
Total capacité d'accueil	57,9	541